

TE Vfgh Erkenntnis 1989/6/12 B1782/88, B1783/88

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.06.1989

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt / Willkür keine

B-VG Art83 Abs2 / Zuständigkeit

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

Sbg GVG 1974 §4 Abs1

Sbg GVG 1986 §3 Abs1

Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbes; kein Entstehen eines wirtschaftlich gesunden Betriebes; keine willkürliche, keine denkmögliche Gesetzesanwendung; keine Verletzung der Liegenschaftserwerbsfreiheit

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Bescheide weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerden werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau versagte mit Bescheid vom 29. Dezember 1987 dem zwischen J und E M als Käufer und T S als Verkäuferin geschlossenen Kaufvertrag vom 4. September 1986 (mit Nachtrag vom 31. Dezember 1986) über die Grundstücke 203/1 und 203/9 in EZ 731 KG Badgastein im Gesamtausmaß von 60.731 m² (Kaufpreis 700.000.- S) unter Berufung auf die §§4 Abs1, 18 Abs1 litb und 21 Abs3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974, LGBl. 8, die Zustimmung.

Dieselbe Behörde versagte mit Bescheid vom 29. Dezember 1987 dem zwischen denselben Personen geschlossenen Kaufvertrag vom 26. März 1987 über die Grundstücke 202/5, 203/8, 203/2 und 203/4 in EZ 731 KG Badgastein im Gesamtausmaß von 62.166 m² (Kaufpreis 700.000.- S) unter Berufung auf die §§3, 17, 18 und 20 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986, LGBl. 73, die Zustimmung.

2. Den gegen diese Bescheide eingebrachten Berufungen der Beschwerdeführer gab die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg mit den Bescheiden vom 20. September 1988 und vom 13. September 1988 nicht statt.

a) Ihren Bescheid vom 20. September 1988 begründete sie im wesentlichen mit folgenden Erwägungen: Nach §4 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 (dieses Gesetz war im vorliegenden Fall gemäß §22 Abs3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 anzuwenden) sei die Zustimmung nur zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder, soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Der beabsichtigte Grundstückserwerb durch die Beschwerdeführer, die nicht Landwirte seien, sondern einem anderen Erwerb nachgingen, führe selbst angesichts des Umstandes, daß sie Eigentümer eines in der Gemeinde Bad Hofgastein gelegenen Grundstückes im Ausmaß von 3.000 m² seien, das sie zur Haltung von Schafen und anderen Kleintieren nutzten, nicht zur Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes, weshalb der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu diesem Eigentumserwerb die allgemeine Bestimmung des §4 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 entgegenstehe.

b) Den Bescheid vom 13. September 1988 stützte die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg im wesentlichen auf gleichartige Erwägungen: Nach §3 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 sei die Zustimmung nur zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder, soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht widerspricht. Durch die geplante Eigentumsübertragung und die in Aussicht genommene Schafhaltung und Holznutzung entstehe kein wirtschaftlich gesunder land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, aus dem die Beschwerdeführer ihren Lebensunterhalt im Zu- oder Nebenerwerb zu einem erheblichen Teil bestreiten könnten. Die Erteilung der beantragten Zustimmung stehe daher im Widerspruch zu der allgemeinen Bestimmung des §3 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986.

3. Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden, auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung der angefochtenen Bescheide begehrt wird. Gleichzeitig stellen die Beschwerdeführer die Anträge, der Verfassungsgerichtshof wolle feststellen, daß §4 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 verfassungswidrig war, sowie §3 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 als verfassungswidrig aufheben.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerden beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässigen - Beschwerden erwogen:

1.a) Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10413/1985) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

b) Nach Ansicht der Beschwerdeführer stehen die angewendeten Rechtsvorschriften - §4 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 und §3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 - im Widerspruch zum Gleichheitsgrundsatz, weil durch sie eine (in Bezug auf den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke) bevorzugte Klasse der Landwirte geschaffen werde.

c) Den Beschwerdeführern kann hierin nicht gefolgt werden. Der Verfassungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 26. Februar 1988, B356/87, den §4 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 unter Hinweis auf seine zu der im wesentlichen gleichlautenden Bestimmung des §4 Abs1 Oberösterreichisches Grundverkehrsgesetz 1975 wiederholt geäußerte Auffassung (zB VfSlg. 9727/1976, 8095/1977, 8309/1978, 8766/1980, 9313/1982, 9454/1982, 10566/1985; siehe überdies auch VfSlg. 10744/1986 und 10747/1986) als verfassungsrechtlich unbedenklich erachtet. Die dort getroffenen Aussagen gelten gleichermaßen auch für den mit §4 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 nahezu wortgleichen §3 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986, gegen den auch unter dem Gesichtspunkt des vorliegenden Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken entstanden sind.

d) Der Verfassungsgerichtshof sieht daher auch keinen Anlaß, ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der in Rede stehenden Vorschriften einzuleiten. Er wertet die von den Beschwerdeführern gestellten Anträge auf Feststellung, daß §4 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 verfassungswidrig war, sowie auf Aufhebung des §3 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 nicht als Anträge auf Gesetzesprüfung, sondern als in Beschwerden nach Art144 Abs1 B-VG vorgebrachte Anregungen, von Amts wegen Gesetzesprüfungsverfahren einzuleiten (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 8125/1977 und den Beschluß B305/76 vom 29. September 1976). Als Individualanträge iS des Art140 Abs1 letzter Satz B-VG gewertet, müßten diese Anträge als unzulässig zurückgewiesen werden, weil derartige Individualanträge nur zulässig sind, wenn das Gesetz ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für den Antragsteller wirksam geworden ist, im vorliegenden Fall aber die betreffenden Vorschriften für die Beschwerdeführer durch die Erlassung der mit den vorliegenden Beschwerden nach Art144 Abs1 B-VG angefochtenen Bescheide Wirksamkeit erlangt haben.

e) Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften könnten die Beschwerdeführer - da für den Verfassungsgerichtshof nicht erkennbar geworden ist, daß die belangte Behörde dem Gesetz fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat - im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9600/1983, 10047/1984 und 10919/1986) fällt der Behörde Willkür unter anderem auch dann zur Last, wenn sie in wesentlichen Punkten jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen hat.

f) Einen derartigen Vorwurf erheben die Beschwerdeführer mit ihrer Behauptung, die belangte Behörde habe die Durchführung von Ermittlungen darüber unterlassen, ob die den Gegenstand der Kaufverträge bildenden Grundstücke land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke iS des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 bzw. des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 seien.

g) Dieser Vorwurf ist nicht begründet. Ein Indiz dafür, daß es sich bei den in Rede stehenden Grundstücken um land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne der beiden maßgeblichen Grundverkehrsgesetze handelt, bildeten etwa die im Kaufvertrag vom 4. September 1986 enthaltene Bezeichnung der Grundstücke 203/1 (Weide) und 203/9 (Wiese) und die in diesem Kaufvertrag ebenso wie in jenem vom 26. März 1987 jeweils enthaltene aufschiebende Bedingung der Rechtsgültigkeit des Vertrages durch die grundverkehrsbehördliche Zustimmung und die agrarbehördliche Genehmigung. Vor allem aber führten die Beschwerdeführer selbst in ihren an die Grundverkehrsbehörde erster Instanz gerichteten Anträgen wie auch in ihren Berufungsschriften an, daß die den Gegenstand der Kaufverträge bildenden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt worden waren, daß die Verkäuferin einen Teil der Grundstücke vormals zum Zweck landwirtschaftlicher Nutzung verpachtet hatte und daß die Beschwerdeführer selbst sie weiterhin landwirtschaftlich (zur Haltung von Schafen und sonstigen Kleintieren) zu nutzen beabsichtigten.

Unter diesen Umständen konnte die belangte Behörde von der Durchführung eines weiteren Ermittlungsverfahrens in diesem Punkt absehen, ohne sich dadurch dem Vorwurf eines willkürlichen und damit gleichheitswidrigen Vorgehens auszusetzen (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 10991/1986).

2.a) Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 7927/1976, 9541/1982, 10921/1986) nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 8309/1978, 9682/1983, 10902/1986).

Diese Vorschrift verbietet es allerdings, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß diesen - ohne Rücksicht darauf, ob es die nach dem Gesetz zu schützenden Grundverkehrsinteressen erfordern - nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, gegenüber Personen, auf die dieses Kriterium nicht zutrifft, das vorzugsweise (oder gar ausschließliche) Recht eingeräumt wird, landwirtschaftlichen Grundbesitz zu erwerben (vgl. VfSlg. 5683/1968, 7927/1976). Personen, die zwar gewillt und in der Lage sind, die landwirtschaftliche Tätigkeit auszuüben, dies aber im Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes nicht tun, dürfen im Hinblick auf das Gleichheitsgebot im gegebenen Zusammenhang nicht schlechter gestellt werden als Personen, die diese Tätigkeit im genannten Zeitpunkt tatsächlich ausüben (VfGH 26. 11. 1987, B702/87). Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht

könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Genehmigung der Rechtsgeschäfte versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen (VfSlg. 9070/1981, 10797/1986, 10822/1986).

b) Die Beschwerdeführer erblicken eine Verletzung dieses Rechtes (wie auch des Gleichheitsrechtes) der Sache nach im wesentlich darin, daß durch den angefochtenen Bescheid insofern eine privilegierte Klasse von Landwirten geschaffen werde, als den Beschwerdeführern wegen ihrer Eigenschaft als Nichtlandwirte die grundverkehrsbehördliche Zustimmung selbst zum Erwerb von Liegenschaften versagt worden sei, die nicht (mehr) Teile eines landwirtschaftlichen Betriebes seien und die wegen starken Erlenbewuchses und des Vorhandenseins einer Schiabfahrt und einer Schiliftrasse nur äußerst erschwert landwirtschaftlich genutzt werden könnten.

c) Im vorliegenden Fall wurde mit den angefochtenen Bescheiden die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht versagt, um den Erwerb der in Rede stehenden Grundstücke durch die Beschwerdeführer, die nicht Landwirte sind, zu Gunsten eines Landwirtes, der diese Grundstücke zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern; die Versagung der Zustimmung erfolgte vielmehr deshalb, weil die belangte Behörde die im §4 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 bzw. die im §3 Abs1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 angeführten Voraussetzungen für die Zustimmung als nicht gegeben ansah.

Somit sind die Beschwerdeführer in dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und (insoweit) im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nicht verletzt worden.

3.a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG, §1 des Gesetzes zum Schutze der persönlichen Freiheit, RGBl. 87/1862) wird nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 8176/1977 und die dort zitierte Vorjudikatur; VfSlg. 10261/1984) unter anderem auch verletzt, wenn die Berufungsbehörde über eine Angelegenheit entscheidet, die nicht Gegenstand der Entscheidung der Unterinstanz war.

b) Die Beschwerdeführer erblicken eine Verletzung dieses Rechtes darin, daß die belangte Behörde hinsichtlich des Kaufvertrages vom 4. September 1986 - somit bei der Erlassung des Bescheides vom 20. September 1988 - von einem anderen Sachverhalt ausgegangen sei als die Behörde erster Instanz.

c) Ein Vergleich dieses Bescheides mit dem erstinstanzlichen Bescheid ergibt keinen Anhaltspunkt für die Richtigkeit dieses ohne jede Begründung gebliebenen Beschwerdevorbringens. Die belangte Behörde äußerte ausdrücklich die Auffassung, daß die Erstbehörde den maßgeblichen Sachverhalt rechtlich richtig beurteilt habe. Daß sie in der Begründung ihres Bescheides nicht alle im erstinstanzlichen Bescheid erwähnten Sachverhaltselemente anführte, vermag den Schluß, sie habe ihrer Entscheidung einen anderen Sachverhalt zugrundegelegt als die Behörde erster Instanz, keineswegs zu rechtfertigen.

Die Beschwerdeführer sind somit durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt worden.

4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in einem von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt wurden.

5. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (siehe dazu II. 1.b) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerden waren daher abzuweisen.

Dies konnte gemäß §19 Abs4 Z1 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Liegenschaftserwerbsfreiheit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1989:B1782.1988

Dokumentnummer

JFT_10109388_88B01782_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at